



aktiv.

Vestlisvingen 15, 0986 OSLO

**Stor 2-roms på 81 m<sup>2</sup> med  
markterrasse/hage.  
Oppussingsobjekt. Garasje.**



Salgsleder / Eiendomsmegler

## Ove Kristian Midtskog

**Mobil** 480 34 444

**E-post** ove@aktiv.no

### Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 102 953,-  
**Omkostn.:** Kr 78 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 171 603,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 500,-  
**Selger:** Manuel Bezerra

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 81/83 kvm  
**Tomtstr.:** 34429.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 99, bnr. 44  
**Snr.** 200  
**Oppdragsnr.:** 1104250002

# Stor 2-roms på 81 m<sup>2</sup> med markterrasse/hage. Oppussingsobjekt.

Vestlisvingen 15 er en stor selveierleilighet med sentral beliggenhet på Vestli. Boligen ligger i byggets tredje underetasje med vestvendt markterrasse/hage. Leiligheten har en praktisk entrè med plass til garderobeløsning, et badrom, et romslig soverom med plass til garderobeløsning, kjøkken i delvis åpen løsning mot stue og en romslig stue med utgang til en vestvendt markterrasse og hagedel på ca. 50 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer bruksrett til en garasje plass samt bod på 2 m<sup>2</sup>. Boligen har behov for modernisering.

Her bor du godt i populært boområde med kort vei til T-bane, buss, kjøpesenter, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	130
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod.

-3. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Kjøkken, soverom, entré, bod, bad/vaskerom og stue.

### TBA fordelt på etasje

-3. etasje

50 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer 1 bod i -2 etasje. Bodene er merket med nr. 200. Tilhørende èn biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassnr. 200.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

TBA arealet gjelder hele den inngjerdede delen. Det var snødekt befaringsdagen, men i følge eier er det betonghellestein og plenarealer innenfor omsluttende inngjerding.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

34429.2 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Sameiet har stor opparbeidet tomt som er skrått hellende. Barnevennlige fellesarealer med lekeplasser og sittegrupper internt i sameiet og store grøntområder skjermet for biltrafikk.

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1. juni 1970. Avtalen reguleres hvert 10. år.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Vestli i Oslo kommune med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til fotballbane, idrettshall, lysløype, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg, golfbane og treningssenter m.m. Bydelen har også et godt aktivitetstilbud til barn- og ungdom med bl.a. flere speidergrupper, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Liastua, en perle i Gjelleråsmarka ikke langt fra Vestli, er et koselig sted som byr på enkel servering i helgene. Kort vei til Vestli barneskole og Tokerud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Stovner senter et stort og variert utvalg av butikker og helsetilbud. Lørenskog, med både Triaden og Metro kjøpesenter, samt Strømmen Storsenter, ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Oslo sentrum via kollektivtransport. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Ved å benytte bil tar det ca. 15-20 min til Lillestrøm, ca 18 min til Oslo S ca 29 min til Oslo lufthavn, samt ca 30 min til Sandvika.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Christian Blom Kjerulf

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Terrasseblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong. Bindingsverksvegger mellom elementene kledd med liggende kledning. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vinduer er av den alder og tilstand at det er tid for

utskifting. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er avvik: En del bruksslitasje. Terrassedøren kniper mot terskel og klemmer ikke tilstrekkelig mot karm. Inngangsdøren fungerer som tiltenkt, men er fra byggeår og har følgelig en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak Dørene er av den alder og tilstand at det er tid for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > -3. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad/ vaskerom er skilt ved enkel lettvegg. Baderomsdelen er utstyrt med badekar, servant og toalett. Vaskeromdelen er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Våtrommet har standard fra byggeår, det vil si at alle bygningsdeler har passert godt og vel normal forventet levetid. Noe fuktindiasjon på vinylbelegg rundt/ ved sluk. Et tegn på at overgang sluk og belegg ikke lenger holder helt tett. Sveiseskjøt rundt rør opp av gulv har sluppet, slik at overgangen ikke lenger holder tett. Fallforhold i rommene virker å være ivaretatt. Ingen avvik på fallforhold påvist.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må oppgraderes. Bruk av bad før oppussing gjøres på eget ansvar. Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon og med tanke på alder. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det mangler røykvarsler. Det er påbudt med røykvarsler. Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Kjøkken > -3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > -3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Samt TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Innvendige dører

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bebodd eiendommen i 36 år og 1 mnd. Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

### **Innhold**

3. underetasje: Kjøkken, soverom, entré, bod, bad/vaskerom og stue.

Annet: Bod i kjeller på ca 2 kvm.

### **Standard**

#### **Entré**

Romslig entré/gang med garderobeskap.

#### **Stue**

Stor, romslig stue med god plass til sofamøblement og spisebord. Utgang fra stuen til vestvendt markterrasse/ hagedel. Lite område med betongheller og for øvrig gressplen. Det er markise og levegg mot naboene.

#### **Kjøkken**

Furu kjøkkeninnredning fra ca 1996. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn. Mulighet for oppvaskmaskin. Heltre benkeplate med nedfelt Kompositt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Takhøye overskap.

#### **Bad/Vaskerom**

Bad/ vaskerom er skilt ved enkel lettvegg. Baderomsdelen er utstyrt med badekar, servant og toalett. Vaskeromdelen er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.

### Soverom

Soverommet har god plass til dobbeltseng og har plassbygde garderobeskap. Boligen har for øvrig godt med lagringsplass i innvendig bod og bod i byggets andre underetasje.

### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått en kollektivavtale med Telia (TV og bredbånd).

### Parkering

Tilhørende èn biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plass nummer 200. Det er mulighet for elbil-lader.

### Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

### Polisenummer

8764555

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.



Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Info strømforbruk**

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 984 944

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 939 777

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

6/2179

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV og internett (Telia Start og 50/10 mb), nedbetaling av fellesgjeld, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring samt generell drift og forretningsførsel.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 500

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 102 953

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

09.01.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 21 489

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

**Sameienavn**

Vestlifaret Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

971438657

**Om sameiet**

Sameiet består av 263 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlifaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971438657, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 99, 44.

Sameiets hjemmeadresse: [www.vestlifaret.no](http://www.vestlifaret.no).

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.

Parabolantenne: Tillates ikke oppsatt, se pkt. 5.8 i husordensreglene.

Lading elbiler: Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging AS (tidligere Morel AS) om lading av elbiler. Dette medfører at Ohmia Charging AS eier og har ansvaret for oppdateringer og vedlikehold av elbilladeranlegget.

**Utført arbeid i 2023**

- Byttet renhold og halvert årets forbruk.
- Service på glass balkongene fasade.
- Kontroll sandfelle.
- Service på traktoren.
- Kjøpt inn ny oppsamlar til feiekost (traktor).
- Vasket garasjene og merket opp.
- Ryddet opp kjellerne x2 i år.
- Hatt containere rett før dugnad.
- Hatt dugnad for alle fire blokker.
- Kjøpt inn deler til skjæret til traktoren og justert feiekost.
- Bygget nye gjerder og reparert gjerder blokk 5 og 6.
- Hatt kontroll av Norsk Brannvern.
- Hatt takservice. Bestilt årlig service og utbedring til 2024.

- Hatt service på ventilasjonsanlegget og reparert og skiftet på viftemotor og reimer i garasjer. Opprettet årlig servicestart fra 2024.
- Bestilt ny gressklipper.
- Gjerder på stue side ferdig malt.
- Drift og vedlikehold av brannsikring utført.
- HMS runde utført.
- Fått til ny og bedre forsikringsavtale. Oppstart 11. februar 2024.

#### Planlagt arbeid 2024

- Ny gressklipper kommer våren 2024.
- Maling nordsiden av alle fire bygg utføres til våren.
- Protan takutbedring og kontroll bestilt.
- Vår rengjøring oppganger og kjeller inkl i avtale.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207793884

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 27 074 390,00

Innfrielsesdato: 30.11.2042

Type rente: Flytende rente

Andel av saldo per 09.01.25: 102 953,85,-

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Tillatt. Se vedlagte husordensregler.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 44, seksjonsnummer 200 i Oslo kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/99/44/200:

02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

31.12.1985 - Dokumentnr: 80980 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1970 - Dokumentnr: 9944 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra gnr 99 bnr 49

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1971 - Dokumentnr: 16735 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra gnr 99 bnr 49

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:44  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1973 - Dokumentnr: 28 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

31.12.1985 - Dokumentnr: 80980 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 200  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 6/2179  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 264 SEKSJONER  
SEKSJON 1-185 OG 187-264 HAR ANDEL I SNR 186

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligblokker med garasje og tilfluktsrom datert 14.02.1973.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer datert 19.06.2018.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.02.1973.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan 28068 datert 31.07.1968 med tilhørende reguleringsbestemmelser S-1352 og S-1564.

### **Adgang til utleie**

Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.



Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

102 953 (Andel av fellesgjeld)

---

3 092 953 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

77 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

78 650 (Omkostninger totalt)

89 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 171 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 182 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 185 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 78 650

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Ove Kristian Midtskog  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
[ove@aktiv.no](mailto:ove@aktiv.no)  
Tlf: 480 34 444

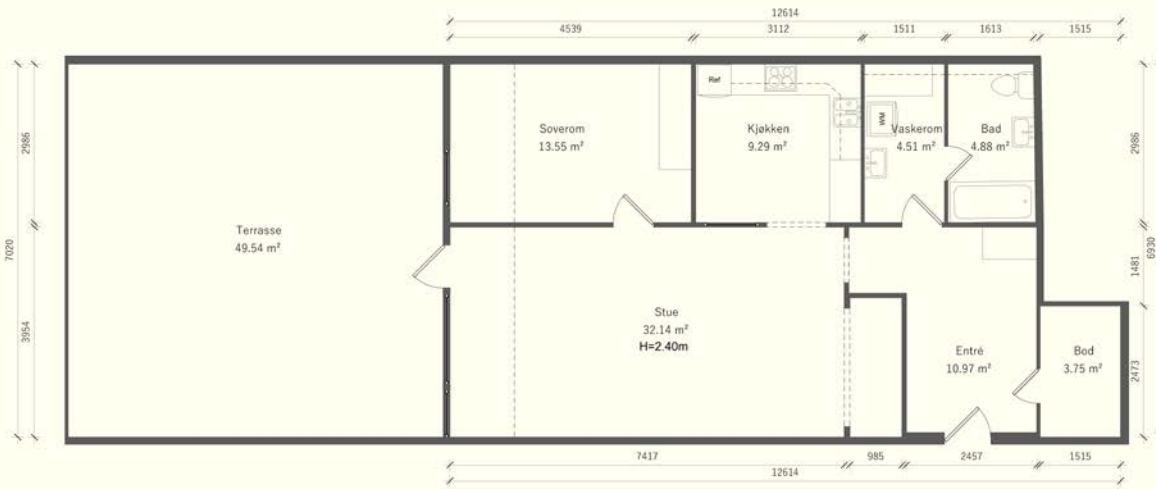
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

05.02.2025







## Vestlisvingen 15 -3 Etasje



Les mer om  
arealberegningen

BO 3D









































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Vestlisvingen 15, 0986 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 99, bnr. 44, snr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2025

Rapportdato: 21.01.2025

Oppdragsnr.: 18554-1693

Referansenummer: TU5056

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## West Takst og rådgiving as

### Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf  
Uavhengig Takstingeniør  
cbk@taksthuset.no  
920 34 854



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong. Bindingsverksvegger mellom elementene kledd med liggende kledning. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

### **Arealer**

[Gå til side](#)

### **Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

### **Lovlighet**

[Gå til side](#)

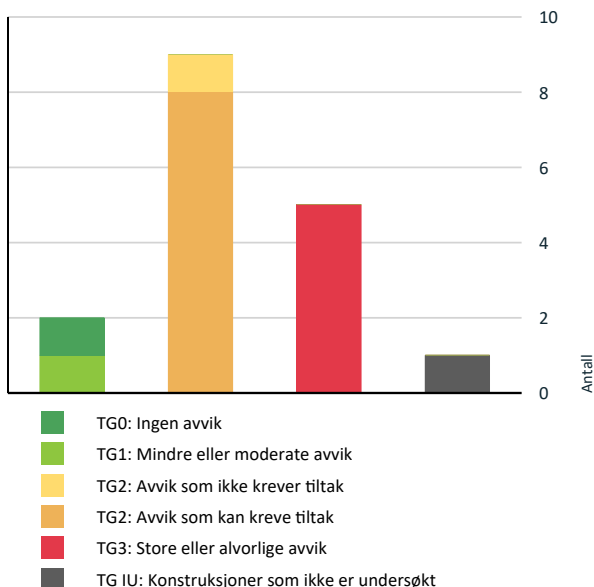
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilsendt av megler pr. e-post.

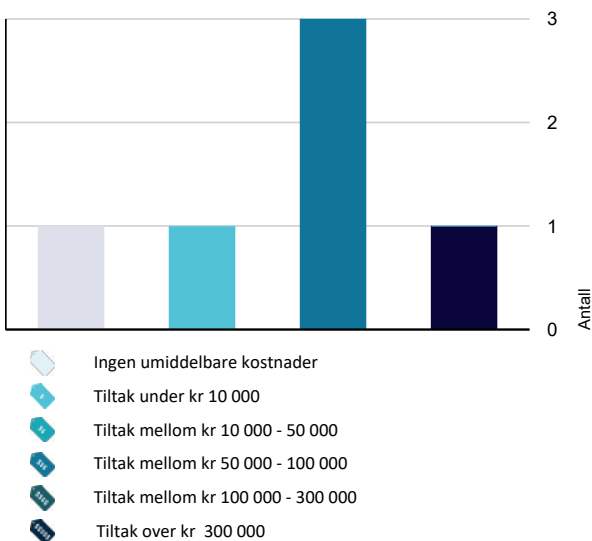
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > -3. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > -3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > -3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1971

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1971

#### Vurdering av avvik:

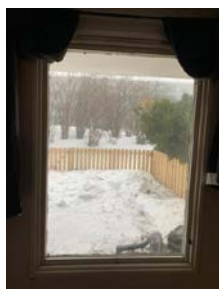
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer er av den alder og tilstand at det er tid for utskifting.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vinduer fra byggeår



Vinduer fra byggeår. Punktert glass

### TG 3 Dører

Bygningen har finert inngangsdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1971

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del bruksslitasje. Terrassedøren kniper mot terskel og klemmer ikke tilstrekkelig mot karm. Inngangsdøren fungerer som tiltenkt, men er fra byggeår og har følgelig en del bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er av den alder og tilstand at det er tid for utskifting.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Terrassedør



Inngangsdør



Brann- og lydklassifisert inngangsdør

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang fra stuen til vest-vendt markterrasse/ hagedel. Lite område med betongheller. Terrassen/ hage var snødekt befaringsdagen, så den er ikke vurdert.

Årstall: 1971

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt



Markise i dårlig forfatning

## INNSENDIG

### **Overflater**

Alle gulv med belegget og laminat. Vinyl på bad og vaskerom.

Vegger med malt glassfiberstriet. Våtromstapet på vegger.

Himlinger med malte flater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del overflateslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er tid for oppgradering av overflater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1971

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i stue (22mm på hele lengden).

I entre og i soverom er det målt fra 18-22mm på en lengde på 2 meter.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



En del skjevheter påvist



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Innvendige dører



# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soveromsdøren kniper mot terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av døren anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Furu fyllings dører



Soveromsdøren trenger justering

## VÅTROM

### -3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

**Årstall:** 1971

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad/ vaskerom er skilt ved enkel lettvegg. Baderomsdelen er utstyrt med badekar, servant og toalett. Vaskeromdelen er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørkeskap.

Våtrommet har standard fra byggeår, det vil si at alle bygningsdeler har passert godt og vel normal forventet levetid. Noe fuktindiasjon på vinylbelegg rundt/ ved sluk. Et tegn på at overgang sluk og belegg ikke lenger holder helt tett. Sveiseskjøt rundt rør opp av gulv har sluppet, slik at overgangen ikke lenger holder tett. Fallforhold i rommene virker å være ivaretatt. Ingen avvik på fallforhold påvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes. Bruk av bad før oppussing gjøres på eget ansvar.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde vaskeromdel



Oversiktsbilde bad



Oversiktsbilde bad



Noe for høye fuktsøkverdier rundt/ ved sluk

## -3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 20%.



Ingen fukt i vegg påvist



## KJØKKEN

### -3. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Furu kjøkkeninnredning fra ca 1996.  
Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn. Mulighet/ pass for oppvaskmaskin. Heltre benkeplate med nedfelt Kompositt oppvaskkum og nedfelt koketopp.  
Takhøye overskap.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at ovnen ikke fungerer på alle stekeprogrammer.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ovn bør repareres eller skiftes.



Oversiktsbilde



Rørplegget i kjøkkenet

## -3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventil over overskap, tildels tildekket av hjørneskapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles ventilasjon med ventil over overskap. Ventil er tildels tildekket av overskapet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felles avtrekksventil bør frigjøres slik at den fungerer som tiltenkt.



Kullfilterventilator



Ventil tildels tildekket. Bør frigjøres

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i bad.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1971

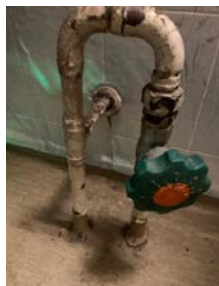
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



Kobberør fra byggeår. Stoppekran er testet og fungerer som tiltenkt

## **TG 2** Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

**Årstall:** 1971

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Litt av avløpet synlig i kjøkken. Rør fra byggeår

## **TG 1** Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk i bad/ vaskerom og i kjøkken. Tilluft via spalteventiler i stue og i soverom.

**Årstall:** 1971

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 1971

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport



Bygget inn, ikke mulig å inspisere tilstrekkelig. Antatt eldre bereder. Tid for utskifting nærmer seg

## **TG 3** Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1971**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er et åpent el. punkt i kjøkken der hvor det kan monteres oppvaskmaskin. Ledninger er fritt eksponert for berøring. Tiltak må påregnes,**

# Tilstandsrapport

og forholdet å anses som strakstiltak. Dette har utløst tg 3.

Det anbefales en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger noe dokumentasjon og med tanke på alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler røykvarsler. Det er påbudt med røykvarsler**

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slukkeapparatet er eldre enn 10 år. Bør skiftes ut.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

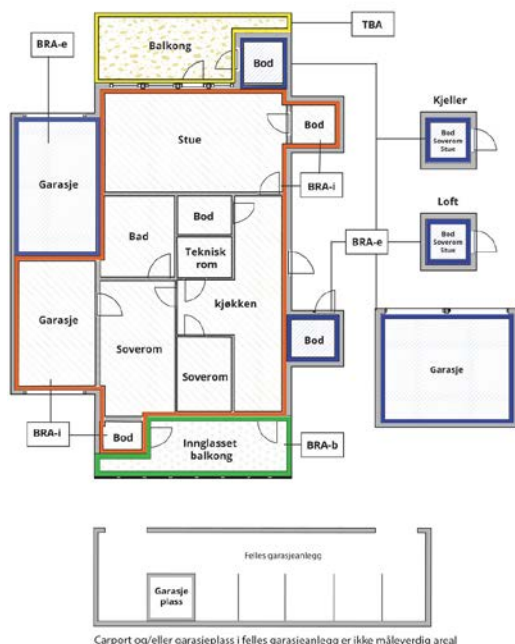
## Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
-3. etasje	81			81	50
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>2</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
-3. etasje	Kjøkken , Soverom , Entré , Bod , Bad/vaskerom , Stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 bod i -2 etasje. Bodene er merket med nr. 200.

TBA arealet gjelder hele den inngjerdede delen. Det var snødekt befaringsdagen, men i følge eier er det betonghellestein og plenarealer innenfor omsluttende inngjerding.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tilsendt av megler pr. e-post.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.

Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	77	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Manuel Bezerra	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	44		200	34429.2 m <sup>2</sup>	Ambita	Festet

### Adresse

Vestlisvingen 15

### Hjemmelshaver

Bezerra Manuel, Oslo Kommune

### Kommentar

Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail.

Bortfester er Oslo kommune. For videre informasjon vedrørende festeforhold kontakt styret eller kartverket.

### Boligselskap

Vestlifaret Boligsameie

### Felles formue

Kr. 21 489 31.12.2023

### Forretningsfører

Obos eiendomsforvaltning as

### Felles gjeld:

Kr. 124 624 09.01.2025

### Organisasjonsnr

971438657

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtегrense. Internveier til oppgangene.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker og lekeplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tilhørende èn biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassnr. 200.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 8764555	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU5056>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1104250002	
<b>Selger 1 navn</b>	
Manuel Bezerra	
<b>Gateadresse</b>	
Vestlisvingen 15	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0986
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250002

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Manuel Bezerra	a0e88b43b52a8a3dd84b34 65fab2cbe98237be49	10.01.2025 14:53:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

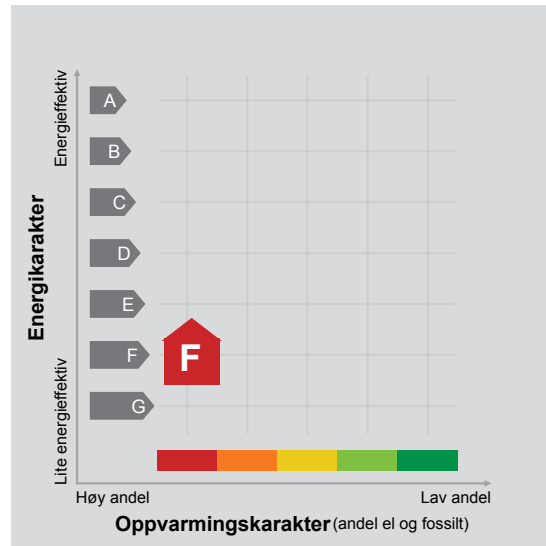
Document reference: 1104250002

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# ENERGIATTEST

Adresse	Vestlisvingen 15
Postnummer	0986
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	200
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80673094
Bruksenhetsnummer	U0302
Merkenummer	Energiattest-2025-65789
Dato	10.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SIMON DOMINGUEZ MAZARINO



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Lørenskog v/Ove Kristian Midtskog  
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG  
E-post: ove@aktiv.no

Deres ref.: 1104250002 . Vår ref.: 1054-1-200

Dato: 09.01.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Vestlifaret Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971438657  
Seksjonseier: Bezerra, Manuel  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 200  
Adresse: Vestlisvingen 15, 0986 OSLO  
Seksjonsnummer: 200  
Gnr. 99  
Bnr. 44

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8764555.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje plass følger seksjon.
- Internett/TV: Sameiet har inngått en kollektivavtale med Telia (TV og bredbånd).
- Sameiets hjemmeadresse: [www.vestlifaret.no](http://www.vestlifaret.no).
- Styrets e-postadresse: [vestlifaret@gmail.no](mailto:vestlifaret@gmail.no).
- Tomten (34.402 kvm) er festet av Oslo kommune, 90 år fra 1. juni 1970.
- Parabolantenne: Tillates ikke oppsatt, se pkt. 5.8 i husordensreglene.
- Lading elbiler: Sameiet har inngått avtale med Ohmia Charging AS (tidligere Morel AS) om lading av elbiler.
- Dette medfører at Ohmia Charging AS eier og har ansvaret for oppdateringer og vedlikehold av elbilladeranlegget.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98207793884
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	27 074 390,00
Innfrielsesdato:	30.11.2042
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 500,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 500,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	685,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 437,-
Annen formue:	21 489,-
Gjeld:	124 624,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98207793884
Restsaldo:	102 953,85
Kapitalkostnader:	815,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 953,85,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: [lisa.bruun.olsen@obos.no](mailto:lisa.bruun.olsen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mona Ismail Mustafa Al-Genae, e-post: [vestlifaret@gmail.com](mailto:vestlifaret@gmail.com)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [vestlifaret@gmail.com](mailto:vestlifaret@gmail.com)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Her finner du dokumentene

**Vedtekter for Vestlifaret Boligsameie**

og

**Retningslinjer for Vestlifaret Boligsameie**



**VEDTEKTER  
FOR  
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE  
(V B S)**

**Styret  
Vestlifaret Boligsameie**

**Innhold :**

<b>0. REVISJONER.....</b>	<b>3</b>
<b>1. GENERELT.....</b>	<b>4</b>
<b>2. RÅDERETT.....</b>	<b>4</b>
<b>3. FELLESUTGIFTER. ....</b>	<b>5</b>
<b>4. VEDLIKEHOLD. ....</b>	<b>5</b>
<b>5. ÅRSMØTET.....</b>	<b>5</b>
<b>6. STYRET.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PLIKTER OG RETTIGHETER.....</b>	<b>8</b>

## 0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,3,4 og11	Revidert ihenhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapitell 1	Vedtekter for VBS (kap 2) tatt ut av <b>Håndboken for VBS</b> og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; <b>Rettledning for VBS</b> )
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Endret henvisninger i hehold til ny <b>Eierseksjonslov av 16.06.2017</b> . Gjeldene fra 01.01.2018. §4: EsI§22 endret til EsI§24 §5: EsI§25 endret til EsI§31 §6: EsI§24 endret til EsI§29 §10: mai endret til juni §18: EsI§26 endret til EsI§38 Sameiemøte endret til årsmøte.

## 1. GENERELT.

### §1

Vestlifaret Boligsameie består av 264 boligseksjoner. Eiendommen ligger på festet grunn, gnr. 99, bnr. 44 i henhold til oppdelingsbegjæring, undertegnet 18. juni 1985.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, med enerett til bruk, er fellesarealer.

### §2

Sameiet har til formål:

1. å ivareta driften av sameiet,
2. å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg/areal,
3. å ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak som er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på **årsmøtet**, jfr § 10.

## 2. RÅDERETT.

### §3

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert ut fra de enkelte seksjoners opprinnelige innbyrdes verdi. Hver sameier har hjemmel og eksklusiv bruksrett til sin seksjon angitt med seksjonsnummer.

Til hver seksjon hører en kjellerbod og en garasje plass.

### §4

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr dog **Esl §24**.

### §5

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved utleie er sameier ansvarlig for at leiligheten holdes i foreskrevet stand, at pålegg fra styret blir utført og at de månedsvise fellesutgifter betales til rett tid. Utleie skal meddeles styret og forretningsfører for registrering og med angivelse av eiers adresse i utleietiden før innflytting av leiligheten finner sted. Salg av seksjonen skal meddeles styret og/eller sameiets forretningsfører. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsvis rett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler, jfr **Esl §31**.



**§6**

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til §7. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jfr **Esl §29**.

**3. FELLEUTGIFTER.****§7**

Vedlikehold av bygningene, renhold, vann- og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter, eiendomsskatt og andre skatter fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon.

Premie for bygningskasko fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon, dog slik at sameier(e) som bruker seksjon(e) på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan **årsmøtet** vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Kostnader til lønn, honorarer, administrasjon, strøm, TV-anlegg, uteanlegg og vanlige driftskostnader fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon. Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 - fjorten dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

**4. VEDLIKEHOLD.****§8**

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte sameiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos sameierne.

**§9**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte.

**5. ÅRSMØTET.****§10**

Sameiets øverste myndighet er **årsmøtet**.

Ordinært **årsmøte** holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

Styret innkaller skriftlig til **årsmøtet** med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på **årsmøtet**, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag skal kunne behandles på **årsmøtet**, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Ekstraordinært **årsmøte** holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære **årsmøter** med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### §11

I **årsmøtet** har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende **årsmøte** med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### §12

På ordinært **årsmøte** skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, med revisors beretning, samt budsjett for kommende år.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**Årsmøtet** skal ledes av styrets leder eller den **årsmøtet** velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på møtet. Protokollen skal fordeles til sameierne.

Med de unntak som er gitt nedenfor treffes alle beslutninger med vanlig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som en vesentlig utgift for sameier i sameiet, eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig for sameiet.
2. Endringer i vedtekter.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

### §13

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på **årsmøtet** om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## 6. STYRET.

### §14

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velges et styre på:

5 - fem - styremedlemmer, inklusiv styrets leder.

3 - tre - varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

I tillegg velges 4 - fire - personer til valgkomite og 4 - fire - personer til festkomite.

Styrets medlemmer velges for 2 år. Det ene året velges styrets leder og ett styremedlem. Det andre året velges tre styremedlemmer. Snarest mulig etter **årsmøtet** trer det nye styret sammen for å konstituere seg.

Varamedlemmene og komitemedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder og ett styremedlem tegner i fellesskap boligsameiets firma.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres når 3 eller flere stemmer for forslaget.

### §15

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### §16

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor, valgt av sameierne på **årsmøtet**, jfr § 12.

### §17

Styret ansetter og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i **årsmøte**, kan også tas av styret.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte holdes når det finnes nødvendig, dog minst fire ganger i året.

## **7. PLIKTER OG RETTIGHETER.**

### **§18**

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr **Esl §38**.

### **§19**

Bygningsmessige skader dekkes av sameiet eller sameiets forsikringsselskap. Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring, betales av sameiet, med mindre det av beboer/eier er utvist grov uaktsomhet.

### **§20**

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

### **§21**

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) (Esl) til anvendelse.

**oooOooo**



**RETNINGSLINJER FOR BEBOERE  
I  
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE  
(V B S)**

**DISSE RETNINGLINJENE ER MENT SOM ET HJELPEMIDDEL.**

**Styret  
Vestlifaret Boligsameie**

**Innhold :**

<b>0. REVISJONER.....</b>	<b>4</b>
<b>1. RETNINGSLINJER FOR FORSIKRING .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 GENERELT.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 PLIKTER OG ANSVAR.....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Sameiets styre .....	6
1.2.2 Seksjonseier.....	6
1.2.3 Seksjonseieren har plikt.....	6
1.2.4 Bygningmessige skader som oppstår på alt fellesareal.....	6
1.2.5 Bygningmessige skader som oppstår på leilighetens .....	6
1.2.6 Leilighetens entredør .....	7
1.2.7 Seksjonseieren plikter.....	7
<b>2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR).....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 FELLESGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR ).....</b>	<b>9</b>
<b>3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC. ...</b>	<b>10</b>
<b>3.1 ANSVARSOMRÅDER.....</b>	<b>10</b>
3.1.1 Oppgangstillitsvalgt (OT). .....	10
3.1.2 Blokkkontakt (BK). .....	10
3.1.3 Blokkutvalg (BU). .....	10
3.1.4 Blokkråd. (BR).....	10
3.1.5 Blokk møte. (BM). .....	10
3.1.6 Festkomite (FK). .....	10
<b>3.2 ANSVAR.....</b>	<b>11</b>
3.2.1 Oppgangstillitsvalgt (OT) .....	11
3.2.2 Blokkkontakt (BK) .....	11
3.2.3 Blokkutvalget (BU): .....	11
3.2.4 Blokkråd (BR).....	11
3.2.5 Festkomiteen (FK) .....	12
<b>3.3 GENERELT.....</b>	<b>12</b>
3.3.1 Dugnad.....	12
<b>3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.....</b>	<b>12</b>
<b>4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER.....</b>	<b>13</b>
<b>5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE.....</b>	<b>14</b>
<b>6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE .</b>	<b>15</b>
<b>6.1 MÅLSETTING.....</b>	<b>15</b>
<b>6.2 STYRETS ANSVAR.....</b>	<b>15</b>
<b>6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE .....</b>	<b>15</b>
<b>6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER .....</b>	<b>16</b>
<b>6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN .....</b>	<b>16</b>
<b>7. FARGEOVERSIKT .....</b>	<b>17</b>
<b>8. OVERSIKTER.....</b>	<b>18</b>
<b>8.1 LEILIGHETS OVERSIKT.....</b>	<b>18</b>

8.2	GARASJEOVERSIKT BLOKK 5 .....	19
8.3	GARASJEOVERSIKT BLOKK 6 .....	20
8.4	GARASJEOVERSIKT BLOKK 7 .....	21
8.5	GARASJEOVERSIKT BLOKK 8 .....	22
<b>9.</b>	<b>RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL .....</b>	<b>23</b>
9.1	FORAN BLOKKENE .....	23
9.2	GJESTEPARKERINGSPLASSENE .....	23
9.3	OVERTREDELSE .....	24
9.4	BORTTAUING .....	24
9.5	VAKTMESTER .....	24

**0. REVISJONER**

<b>Revisjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign</b>	<b>Sider</b>	<b>Kommentar</b>
1	12.02.2007	KNCL	Alle	Omgjort til Wordformat for generering av PDF fil.
2	08.01.2008	KNCL	Kap 3/alle	Nytt forsikrings selskap
3	10.10.2008	KNCL	Kap 7/Side 1	Div korrigerig
4	05.01.2009	KNCL	Kap 11	Lagt inn Parkerings bestemmelser...
5	24.08.2010	KNCL	Diverse	Diverse oppdateringer og korrigeringer Ny PDF laget.
6	05.05.2015	PETO	Kap11	Nye parkeringsbestemmelser.
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,7,4 og11	Revidering etter endringer vedtatt på årsmøte.
8	04.01.2017	KNCL	Kap 1 og 2	Fjernet kapitell 1 og 2 og omgjort disse til egne dokument. Kapitell nummereringen er endret slik at tidligere kap 1 er nå kap 3 osv
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Diverse kosmetiske endringer.
10	04.02.2020	KNCL	Kap 1	Egenandel forsikringer



## 1. RETNINGLINJER FOR FORSIKRING

### 1.1 GENERELT.

Vestlifaret Boligsameie har bygningsforsikring i:

#### GJENSIDIGE Forsikringsnummer: 7958 2600

Eiendomsforsikringen omfatter bl.a.:

- Bygninger med tilhørende ledninger for elektrisitet og data, VVS-installasjoner.
- Utvendige ledninger med tilknyttet utstyr, (kum, varmekabler i adkomstveier og antenneanlegg) som fører elektrisitet, gass eller væske til eller fra bygning frem til tilknytningspunkt til offentlig ledning, tank eller lignende.
- Løst utstyr og motorredskaper til vedlikehold av bygning og uteområder,
- Uteområde og hageanlegg inkl. gjerde og flaggstang.
- Påbud fra offentlig myndighet etter skade.
- Nødvendige utgifter til riving, rydding, lagring, bortkjøring og destruksjon av verdiløse rester av skadde ting etter erstatningsmessig skade inne og ute.
- Tap av fellesutgifter dersom beboer må flytte ut en periode på grunn av erstatningsmessig skade.
- Søppel-, post-, sykkel- og lekestativ.
- Heldekning. Forsikringen dekker plutselig og uforutsett fysisk skade.
- Naturskade.
- Huseieransvar: Boligselskapets rettslige erstatningsansvar som eier av bygning/eiendom.
- Rettshjelp når boligsameiet er part i tvist .
- Styreansvar. Rettslig erstatningsansvar for formuesskade forårsaket av styremedlem/varamedlem.
- Yrkesskadeforsikring når boligsameiet kortvarig og tilfeldig er arbeidsgiver.

Sameiets traktor er også forsikret i Gjensidige, Polise nr 5617 5180.

Kundeservice tlf. 03100.

- Ved skader som dekkes av sameiets forsikring, gjelder en egenandel for alle typer skader på kr. 10.000,-.
- Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring, betales av sameiet, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
- Ved skader hvor sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig.
- Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

- Meld straks fra om skaden til:
  - Sameiets styreleder eller vaktmester, eventuelt direkte til
  - Forsikringsavdelingen i OBOS - tlf 22 86 56 60 - faks 22 86 57 04  
e-mail [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)  
meld i alle tilfeller også fra til sameiets styreleder eller vaktmester.

## 1.2 PLIKTER OG ANSVAR.

### 1.2.1 SAMEIETS STYRE

Sameiets styre har plikt til å tegne bygningsforsikring som dekker bolig-sameiets behov.

Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

- a) Bygningsforsikring m/påbudsforsikring for all grunn og bruksnummer.
- b) Yrkesskadeforsikring for vaktmester.
- c) Arbeidsmaskinforsikring.

### 1.2.2 SEKSJONSEIER

Seksjonseier har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Denne forsikring dekker også skade på bygning (dører og vinduer inn til leiligheten) ved innbrudd.

Den enkelte sameier har også ansvar for å ha minst en røykvarsler og ett brannslukkingsapparat i sin seksjon.

Skade på innbo og løsøre dekkes **ikke** av sameiets bygningsforsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseieren eller dennes forsikringsselskap.

### 1.2.3 SEKSJONSEIEREN HAR PLIKT

Seksjonseieren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

### 1.2.4 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ ALT FELLESAREAL

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller sameiets forsikrings-selskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Ved innbruddsskade på entredør og vinduer, vil egenandel bli regnet ut spesielt.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden, dekket av seksjonseieren. Dette gjelder også om seksjonseieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

### 1.2.5 BYGNINGSMESSIGE SKADER SOM OPPSTÅR PÅ LEILIGHETENS

Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør) inkludert terrasse eller tilstøtende leiligheters boareal og som skyldes indre eller ytre forhold som brann, vannlekkasjer etc. dekkes av sameiet eller sameiets forsikringsselskap, såfremt ikke takstmann/fagperson

kan påvise at skaden skyldes beboers bruk eller menglende vedlikehold. Da vil egenandelen bli krevd inn fra beboer/eier.

Skade på bygningsglass og sanitærporselen i bolig dekkes også av sameiets forsikring. (Se også retningslinjer for vedlikeholdsansvar), såfremt ikke takstmann/fagperson kan påvise at skaden skyldes beboers bruk eller menglende vedlikehold. Da vil egenandelen bli krevd inn fra beboer/eier.

#### **1.2.6 LEILIGHETENS ENTREDØR**

Leilighetens entredør er seksjonseiers ansvar og skader som oppstår på denne må dekkes på seksjonseiers Hjemforsikring. Se forøvrig pkt. 4.

#### **1.2.7 SEKSJONSEIEREN PLIKTER**

Seksjonseieren plikter også å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, f.eks. rørleggerarbeide, arbeid med det elektriske anlegget eller bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring.

Seksjonseieren plikter å holde leiligheten oppvarmet og under oppsyn på en slik måte at faren for frostsprengninger eller andre skader reduseres.

Alle egenandeler, tilleggspremier eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har oppfylt kravene i dette punkt, vil bli belastet seksjonseieren.

Seksjonseieren plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette medfører bl.a. at alle seksjoner skal ha minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat ABE kl. 3 (6 kg).

oooOooo

## 2. RETNINGSLINJER FOR VEDLIKEHOLDSANSVAR

### 2.1 SÆRUTGIFTER - (SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR)

- Entrédør. (i flg. standard krav). (Se retningslinjer for forsikring).
- Innvendige dører.
- Kjøkkeninnredning, hvitevarer.
- Bad, vaskerom, hvitevarer.
- Tørkeskap.
- Varmtvannsbereder.
- Sanitær, (toilett, vaskeservanter).
- Tapeter, innvendig maling av vegger, tak og vinduer.
- Gulvbelegg, varmekabler i gulv.
- Rørøpplagg etter seksjonens hovedstoppekran, men ikke rør i bærende konstruksjoner og fordelings ledninger til mer enn én boenhet (gjelder både vann og avløp).
- Avtrekksventiler.
- Elektrisk ledningsnett etter innvendig sikringsskap.
- Elektriske ovner.
- Innvendig ringeklokke.
- Pulverapparat.
- Røykvarsler m/batterier i seksjonen.
- Jord, blomster og planter i blomsterkasse/terrassekasse.
- Hage på stueside, m/plen, beplantning/platting.
- Markiser, terrasseoppvarming, utelys, fliser etc. (terrassetilbehør).
- Egeninnsats ved maling av ytre flater på egen seksjon.
- Lys og lås i kjellerboder.
- Egenandel av forsikring der en teknisk anretning (som vaskemaskin, brødrister e.l.), som er anbrakt av seksjonseier eller framleier, forvolder skaden, samt lekkasje fra rørøpplagg etter seksjonens hovedstoppekran.

(Se forøvrig Retningslinjer for forsikring).

## 2.2 FELLESUTGIFTER - (SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR )

- Bygningens yttervegger.
- Inngangspartier/dører.
- Ringetablå (ute).
- Innvendig porttelefon.
- Intern ringeknapp utenfor entrédør (i fellesområde).
- Oppganger.
- Lys i oppganger, inngangsparti, kjellerganger og garasje.
- Sikringsskap m/sikringsholdere.
- Pulverapparater og røykvarslere m/batterier i fellesområder.
- All ytre kledning m/isolasjon og maling/beis.
- Alle bærende konstruksjoner (all betong samt tregulv over garasjen i nederste underetasje).
- Vannbeslag på brannmur.
- Seksjonens hoved stoppekran.
- Alle vann- og avløpsledninger som ligger i bærende konstruksjoner pluss fordelingsledninger til mer enn én boenhet.
- Avtrekkskanaler.
- Maling/beis til terrasse/balkonggulv og -vegger.
- Blomsterkasse m/braketter (stueside).
- Avløpsrør fra terrassene.
- Drensrør i hage.
- Maling/beis til hagegjerde og port på stuesiden (ref. retningslinjer).
- Kjøkkenhage m/gjerde.
- Alle fellesområder m/plener, beplantning og trær.
- Sykkel- og redskapsbod..
- Søppelkurver.
- Sykkelstativer.
- Lekeapparater.
- Kjeller m/boder.
- Kjellerdører (innvendige og utvendige).
- Tidligere søppelrom.
- Garasje m/porter, vinduer og lys.
- Utvendig tak.
- Vaktmesterleilighet.
- Vaktmester garasje.
- Vaktmesters gårdsutstyr.

(NB! Hærverk på noe av ovennevnte, vil bli å belaste seksjonseier)

oooOooo



### **3. RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGT, UTVALG, RÅD ETC.**

Disse retningslinjer baserer seg på de til enhver tid gjeldende Vedtekter og Husordensregler for Vestlifaret Boligsameie (VBS).

#### **3.1 ANSVARSOMRÅDER.**

I VBS skal det være etablert følgende ansvarsområder:

##### **3.1.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT).**

Innen mars hvert år skal hver oppgang i VBS velge sin OT. OT velges for ett år om gangen, men kan gjenvelges. Hver OT bør ha sin varamann som velges samtidig.

##### **3.1.2 BLOKKKONTAKT (BK).**

BK er vedkommende blokks representant i styret for VBS. BK velges normalt for to år om gangen.

##### **3.1.3 BLOKKUTVALG (BU).**

Hver blokk i VBS har sitt BU som består av BK og samtlige Oppgangstillitsvalgte i vedkommende blokk. BK er leder for utvalget.

##### **3.1.4 BLOKKRÅD. (BR).**

Blokkrådet i VBS består av styret i VBS samt de 4 Blokkutvalg og vaktmester. BR ledes av styreleder for VBS.

##### **3.1.5 BLOKKMØTE. (BM).**

BK kan innkalle til blokkmøte. BM består av alle sameiere i en blokk.

##### **3.1.6 FESTKOMITE (FK).**

Festkomiteen velges på ordinært sameiermøte for ett år om gangen. FK består normalt av 4 personer, alle blokkene bør være representert.

## **3.2 ANSVAR.**

### **3.2.1 OPPGANGSTILLITSVALGT (OT)**

er ansvarlig for å:

- ønske nye beboere velkommen og orientere om håndbok for beboere i VBS, spesielt om vedtekter og husordensregler,
- være kontakt for den enkelte sameier mot BK og styret,
- kontakte vaktmester når ting bør skiftes ut, repareres o.l.
- holde oppslagstavlen ajour. ( Tavlene i hver oppgang skal alltid inneholde: oversikt over styre, OT og BK samt telefonnr. til vaktmester),
- vanne blomsterurner foran hver inngang og sørge for at de blir tatt inn hver høst,
- melde fra til styret (BK) om brann, innbrudd, dødsfall eller andre medmenneskelige forhold i sameiet,
- arrangere oppgangsmøter som nødvendig,
- arrangere dugnader i oppgang og sammen med øvrige OTer i fellesområdene,
- være initiativtaker i den enkelte oppgang for iverksetting av tiltak og for å etablere et best mulig bomiljø,
- stimulere oppgangens beboere til å ha ren, ryddig og trivelig oppgang og at VBSs husordensregler blir etterfulgt.

### **3.2.2 BLOKKKONTAKT (BK)**

er ansvarlig for:

- budsjettposten "Blokkpenger", som disponeres i samråd med blokkutvalget,
- kontakt mellom styret i VBS og den enkelte OT i vedkommende blokk,
- å ta initiativ til å avholde møter i BU og lede dette,

### **3.2.3 BLOKKUTVALGET (BU):**

- bestemmer hvorledes "blokkpenger" hvert år best kan anvendes,
- initierer, iverksetter og løser saker som naturlig er å betrakte som fellesanliggende på blokknivå,
- planlegger og organiserer dugnader i blokken, samt tilhørende fellesområder,
- bør, enten alene eller i samarbeid med festkomiteen, arrangere sosiale tilstelninger, ledes av BK.

### **3.2.4 BLOKKRÅD (BR)**

Blokkråd ledes av leder eller nestleder i styret for VBS.

- BR innkalles av styret eller BKO,
- BR bør ha minst ett årlig møte innen utgangen av mars,
- BR arrangerer og påskjønner tiltak som oppmuntrer til at VBS oppfattes som et svært godt og positivt boligsameie.

### 3.2.5 FESTKOMITEEN (FK)

Festkomiteen planlegger og arrangerer sosiale tilstelninger for VBS, bl a:

- fest for pensjonister,
- sameiefester,
- St Hans fest for beboerne,
- juletreffest for barna,
- grillparty, idrettsarrangementer etc. i samråd med BUene.

## 3.3 GENERELT.

### 3.3.1 DUGNAD.

- Det skal normalt arrangeres en felles dugnad om våren. Om nødvendig arrangeres også en høstdugnad.
- Dugnad for hver blokk ledes av BK i samråd med BU.
- Det skal innkalles til dugnad med min. 8 dagers varsel. Utsettelse eller avlysning kan gjøres med kortere varsel.
- Dugnaden organiseres og ledes av BK.

## 3.4 RETNINGSLINJER FOR VALGKOMITEEN.

Valgkomiteens medlemmer foreslåes av styret og velges av årsmøtet.

Valgkomiteen består av fire personer, normalt en fra hver blokk og eventuelt med varamenn.

Valgkomiteens medlemmer velges for 2 år om gangen. Normalt bør ingen medlemmer sitte mer enn to perioder (4 år) sammenhengende.

Valgkomiteen arbeider etter følgende retningslinjer:

- valgkomiteen starter sitt arbeid i god tid før årsmøtet, normalt etter rettleiding fra styret mht hvem som er på valg, tidsfrister etc.
- valgkomiteen samtaler med dem som har sagt seg interessert,
- valgkomiteen fremmer sin innstilling for styret etter gjennomgang av kandidatene til de forskjellige verv, innen den frist som er gitt av styret,
- valgkomiteen informerer de sameiere som har sagt seg interessert, om sin innstilling.

Valgkomiteens innstilling legges ved innkalling til årsmøtet.

oooOooo

#### 4. RETNINGSLINJER FOR BRUK AV BLOKKPENGER.

Retningslinjer for tillitsvalgt, utvalg, råd etc. fastsetter at blokk kontakt er ansvarlig for budsjettposten "Blokkpenger", som disponeres i samråd med blokkutvalget.

Hver blokk tildeles hvert år av sameiermøtet et like stort beløp kalt blokkpenger. Tildelte blokkpenger som ikke er brukt ved årets utløp, vil bli overført til neste år.

Blokkutvalget skal hvert år i samråd med blokk kontakt, bestemme og prioritere hvorledes blokkpenger best kan anvendes.

Kun blokk kontakt kan kvittere ut varer på grunnlag av rekvisisjon og skal attestere på fakturagrunnlaget eller eventuelt på kontantbilag. Kontante utlegg over kr. 500,- må avtales med styrets kasserer på forhånd. Alle fakturaer skal anvises av styrets formann.

Blokkpenger kan benyttes til følgende tiltak:

- innkjøp av planter/busker, jord, torv, bark etc. for bruk på fellesområder, inkludert kjøkkenhager,
- innkjøp av urner etc. for plassering ved inngangspartier og på fellesområder,
- innkjøp/vedlikehold av lekeapparater tilhørende blokken,
- innkjøp av maling/beis med tilbehør for oppussing av oppganger, felles kjellerbod, sykkel- og redskapsbod etc,
- innkjøp av materialer til bruk for oppsett av gjerde, felles kjellerbod etc,
- innkjøp av mineralvann, mat, grillkull etc. for sosiale tilstelninger for alle beboere i blokken f. eks. i forbindelse med dugnad, St. Hans o.l.

Hvis der er tvil om blokkpenger kan benyttes til et bestemt formål, eller hvis tildelte midler ikke er tilstrekkelige for nødvendig reparasjon eller vedlikehold, skal spørsmålet forelegges styret til avgjørelse.

oooOooo

## 5. RETNINGSLINJER FOR HAGE PÅ STUESIDE.

- Hagen på stuesiden skal avgrenses mot utenforliggende gressplen med gjerde.
- Standard for utforming av gjerde og port bestemmes av styret, og alle gjerder og porter skal være like og stå på rett linje. Gjerde mellom seksjonene skal stå i rett linje ut fra midten av seksjonsskiller i betong.
- Gjerde og port skal beises i den farge som til enhver tid er bestemt av styret (se fargeoversikt).
- Det er ikke tillatt å plante bed, busker eller hekk på utsiden av gjerdet.
- Avløpsrør holdes av sameiet. I hvert avløpsrør er det montert en selvregulerende varmekabel, koplet til felles strømmnett, for å hindre tilstopping grunnet frost.
- Beis bekostes av sameiet på lik linje med beis til yttervegger, vinduer og gjerde mellom inngangspartier.
- Vedlikehold av hagen på innsiden av gjerdet med platting, hekk, busker eller blomster er den enkelte sameiers ansvar. Ingen busker eller trær må være så store at de rekker over blomsterkasse i etasjen over.

oooOooo



## **6. VAKTMESTERINSTRUKS FOR VESTLIFARET BOLIGSAMEIE**

### **6.1 MÅLSETTING.**

Vaktmester skal i henhold til instruks se til at det er god orden innenfor eiendommens område, såvel som fellesrom samt fellesanlegg/grøntanlegg. Styret forventer at vaktmester planlegger sine gjøremål både på kort og lang sikt.

### **6.2 STYRETS ANSVAR.**

Vaktmester sorterer under styret og mottar sine ordre og instruks kun fra styret/vaktmesterkontakt.

Styret velger vaktmesterkontakt som blir vaktmesters daglige kontaktperson.

Styret bør ha vaktmester med på første del av styremøter.

Styrets formann skal sørge for jobbrelatert medarbeidersamtale med vaktmester hvert år.

Styret/vaktmesterkontakt skal ha kvartalsmøter hvor planer for sesongen legges etc. Kjøp av rekvisita til driften av eiendommen, samt innkjøp av utstyr skal kun skje ved rekvisisjon fra styret/vaktmesterkontakt.

Har vaktmester behov for assistanse, kan dette kun skje etter avtale med styret/vaktmesterkontakt. Vaktmester kan kun motta muntlig ordre fra styret/vaktmesterkontakt.

### **6.3 VAKTMESTERS ANSVARSOMRÅDE**

Vaktmester skal sørge for at bygningene, ventilasjon, sanitær og de forskjellige tekniske og elektriske anleggene er i forsvarlig stand.

Han skal utføre rutiner og vedlikehold i tilfluktsrommet iht egen instruks.

Mindre reparasjoner av bygningene og de tekniske og elektriske anleggene, som ikke krever autorisasjon eller representerer noen fare for vaktmester eller beboere, utføres av vaktmester. Til dette holdes han med nødvendig verktøy.

Mangler ved bygningene eller de tekniske installasjoner som vaktmester ikke kan rette på, skal straks meddeles styret/vaktmesterkontakt.

Vaktmester skal føre tilsyn med håndverkere som utfører arbeid på eiendommen.

Ved regningsarbeide skal han føre kontroll og attestere for at materiell og timelister er i overensstemmelse med det utførte arbeidet.

Vaktmester skal føre tilsyn og skifte utbrente lyspærer/lysrør og sikringer til alle fellesrom. Batterier til brannvarslere skal skiftes hvert år.

Vaktmester skal så langt dette er mulig, skifte utvendige kraner og pakninger. Han skal påse at låser til fellesrom er i stand og om nødvendig skifte ut disse o.l.

Vaktmester skal føre tilsyn med renhold av fellesområdene og feie kjellerganger, asfalterte gangveier, midtseksjonen i garasjeanleggene samt gjesteparkeringsplassene regelmessig.

Vaktmester skal i sommertiden holde grøntanlegget i orden og klippe/kantklippe plener hekker, busker og trær, luke samt vanne grøntanleggene når dette er påkrevd. Han skal også sørge for vedlikehold av benker, sandkasser, lekeapparater, gjerder m.m. Kjøkkenhagen/inngjerdet område er vaktmesters ansvarsområde, såfremt beboer/oppgang selv ikke vil utføre lusing, klipping m.m

Om vinteren skal alle gangveier, inngangspartier og parkeringsplasser brøytes/måkes for snø, i den utstrekning det er nødvendig skal alle gangveier innenfor eiendommen strøs/saltes. Trapper skal være fri for is.

Vaktmester skal holde god orden og renhold i søppelskurene og containerer. Han skal utføre de interne/eksterne tjenester styret/vaktmesterkontakt har behov for. Det er vaktmesters plikt, til enhver tid, å holde styret/vaktmesterkontakt orientert om alle uregelmessigheter innenfor eiendommen. Han må uten ugrunnet opphold melde fra til styret/vaktmesterkontakt om mangler som han oppdager og som det er påkrevd å få utbedret.

Er det fare for skade på liv eller bygninger skal vaktmester uten opphold rekvirere hjelp, for deretter å ta kontakt med styret/vaktmesterkontakt for å orientere om det inntrufne.

Vaktmester er ansvarlig for utstyr, maskiner, verktøy og rekvisita som er anskaffet av sameiet, og for vedlikehold av dette. Vaktmester fører kartotek over forhandlere/brukere som VBS benytter og vil få nytte av. Han skal gi styret/vaktmesterkontakt en spesifisert fortegnelse over verktøy og rekvisita som han innehar, ved utgangen av hvert år.

Vaktmester skal føre ukentlige arbeidslister med overtid, avspasering, ferie og sykdom.

#### **6.4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

Vaktmesteren har taushetsplikt.

Vaktmesteren skal delta i den opplæring som styret finner nødvendig.

Vaktmesteren er utstyrt med mobiltelefon.

For bestemmelser om arbeidstid og vilkår vises det til den til enhver tid gjeldende overenskomst mellom styret, vaktmester og dennes forening.

#### **6.5 ENDRINGER I INSTRUKSEN**

Endringer i vaktmesterinstruks for Vestlifaret Boligsameie fastsettes av styret etter forhandlinger med vaktmester og eventuelt dennes forening.

Twist og forståelse av instruks fastsettes av styret etter forhandlinger med vaktmester og eventuelt dennes forening.

Vestli, 18. november 1998.

.....  
Vaktmester

.....  
For styre

oooOooo

**7. FARGEOVERSIKT**

	Blokk 5, 6 og 8	Blokk 7
Vegger i tre:	Oljedekkkbeis NCS 1020-Y30R	Oljedekkkbeis NCS 3000
Vegger i mur:	Deksoplast 5 001 Hvit murmalin	Deksoplast 5 001 Hvit murmalin
Blomsterkasser	NCS 6040R	NCS 3030b
Vinduer stue / kjøkken	NCS 6040R	NCS 3030B
Innvendig gavl	NCS 0502Y	NCS 0502Y
Gavl (alu.beslag)	RAL 3005	RAL 5024
Gjerde stueside:	001 HVIT Blokk 8:NCS 1020-Y30R	001 HVIT
Gjerde kjøkkenside	001 HVIT	001 HVIT
Gavl vegg:	Steni nature Canterbury (m) Steni nature Hvit (m)	Steni nature Gråmelert (m) Steni nature Hvit (m)
Steni color:	SN 3406/NCS 0902Y33R	RAL 5024
Himling - Hvit	SN 8013 / NCS 0902Y33R	SN 8013 / NCS 0902Y33R
Ytterdører:	RAL 3005	RAL 5024
Rekkverk, gesims:	RAL 3005	RAL 5024
Balkonggulv::	EPOXY grått	EPOXY grått
Markiser;	Vinrød, hvit, gul, beige (7348 Dickson)	Blå, hvit, grå
Oppganger:	1104-Y24R (1832 Skandinavisk lys) 3603-Y29R (1623 Marrakesh).	Samme som blokk 5, 6 og 8.

oooOooo

**8. OVERSIKTER****8.1 LEILIGHETS OVERSIKT**

Type	ANTALL	BRØK AV 2179	AREAL	ANTALL ROM	BLOKK	ETASJE
A	3	11	111	4	7	1
B	5	8	95	3	7	1
C	2	9	106	4	8	2U
D	2	13	111	6	7	1
E	5	5	77	2	8	2U
F	3	6	87	2	8	2U
G	36	9	94	4	5,6,8	2,3
H	8	11	94	6	5,6,7,8	2,3
I	28	8	86	4	5,6,8	3
J	8	9	86	3	7	4
K	8	10	86	5	5,6,7,8	3,4
L	28	8	77	3	5,6,8	4
M	6	9	77	4	5,6,8	4
N	11	9	118	4	5,6,8	1U
O	17	7	99	3	5,6,8	1U
P	6	11	118	6	5,6,8	1U
Q	19	10	13	4	7	1,2
R	17	7	86	3	5,6,8	1
S	8	12	103	6	5,6,7,8	1,2
T	12	6	83	2	5,6,8	2U,3U
U	16	5	73	2	5,6,8	2U,3U
V	6	8	99	4	5,6,8	2U,3U
W	5	6	84	2	7	1U
X	3	6	87	2	7	1U
Y	2	8	100	4	7	1U
<b>TOTALT</b>	<b>264</b>	<b>2179</b>	<b>22287</b>			

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

**8.2 GARASJEOVERSIKT BLOKK 5**

Snr = Seksjons nummer  
 Gnr = Garasje plass nummer  
 B8 = Blokk 8

	EG 11		EG 9		EG 7		EG 5		EG 3		EG 1		
Snr	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	4
Type	M	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	M	
Snr	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	3
Type	K											K	
Snr	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	2
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	1
Type	S	R	R	Q	H	Q	R	Q	R	Q	R	S	
Snr	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	1U
Type	P	O	O	N	O	N	O	N	O	N	O	P	
Snr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2U
Type	V	U	U	T	U	T	U	T	U	T	U	V	

Gnr	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
Snr	65	41	12	23	72	38	36	47	48	24	60	71	10	54	25	19	34	20	43	9	44	55	56	67	68	2	13	16	31	21	37	35	6	50	62	26		
Inng																																						
Snr	7	5	32	57	64	11	61	33	17	22	41	53	3	1	58	18	14	66	30	8	59	29	52	69	45	46	70	49	39	28	63	27	51	4	40			
Gnr	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		

KJØKKENSIDE

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019



### 8.3 GARASJEOVERSIKT BLOKK 6

Snr = Seksjons nummer  
 Gnr = Garasjeplass nummer  
 B8 = Blokk 8

	EG 2		EG 4		EG 6		EG 8		EG 10		EG 12		Etg
Snr	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	4
Type	M	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	M	
Snr	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	3
Type	K	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	K	
Snr	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	2
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	1
Type	S	R	R	Q	R	Q	R	Q	R	Q	R	S	
Snr	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	1U
Type	P	O	O	N	O	N	O	N	O	N	O	P	
Snr	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	2U
Type	V	U	U	T	U	T	U	T	U	T	U	V	

Gnr	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
Snr	113	142	141	130	86	118	117	106	105	94	93	129	81	138	137	89	125	114	139	102	99	90	144	78	135	134	109	122	121	110	100	98	97	126	85	74	
Inng																																					
Snr	83	143	132	131	120	119	108	107	96	95	133	84	140	75	128	127	116	115	104	91	103	92	80	79	136	76	111	123	112	124	101	77	88	82	87	73	
Gnr	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	

KJØKKENSIDE

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

**8.4 GARASJEOVERSIKT BLOKK 7**

Snr = Seksjons nummer  
 Gnr = Garasjeplass nummer  
 B8 = Blokk 8

	Vsv 9		Vsv 7		Vsv 5		Vsv 3		Vsv 1		
Snr	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	Etg
Type	K	J	J	J	J	J	J	J	J	K	4
Snr	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	3
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	2
Type	S	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	S	
Snr	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	1
Type	Dx	Bx	B	A	B	A	B	A	B	D	
Snr	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	1U
Type	Yx	Wx	W	X	W	X	W	X	W	Y	

x = ombygget

Gnr	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Snr	201	197	146	198	208	231	194	151	157	187	192	191	181	182	172	171	162	161	148	206	188	147	178	177	168	167	158	257	207	186
B8	B8	B8		B8	B8	B8													B8									B8	B8	
Snr	245	193	184	183	174	173	164	163	153	154	190	189	180	179	170	169	160	159	150	149	152	185	176	175	213	165	145	116	155	156
Gnr	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

**KJØKKENSIDE**

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

**8.5 GARASJEOVERSIKT BLOKK 8**

Snr = Seksjons nummer  
Gnr = Garasje plass nummer

	Vsv 19		Vsv 17		Vsv 15		Vsv 13		Vsv 11		
Snr	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	Etg
Type	M	L	L	L	L	L	L	L	L	M	4
Snr	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	3
Type	K									K	
Snr	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	2
Type	H	G	G	G	G	G	G	G	G	H	
Snr	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	1
Type	S	R	R	Q	R	Q	R	Q	R	S	
Snr	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	1U
Type	P	O	O	N	O	N	O	N	O	P	
Snr	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	2U
Type	C	F	F	F	F	F	F	F	F	C	
Snr	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	3U
Type	V	W	W	X	W	X	W	X	W	V	

Gnr	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
Snr	221	264	211	229	233	216	204	222	203	262	209	260	251	252	226	244	223	253	261	239	232	259	258	219	238	237	227	230	195	225	
Inng																															
Snr	200	241	240	199	210	202	246	228	234	205	254	218	263	214	224	243	220	242	212	250	249	217	247	248	215	235	255	256	236	196	
Gnr	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	

**KJØKKENSIDE**

Rev : 9

Utgitt 01.01.2019

## 9. RETNINGSLINJER FOR PARKERINGSKONTROLL

Styret i Vestlifaret Boligsameie inngikk 1. mars 2014 avtale om parkeringsregulering ved Vestlifaret Boligsameie med P-Service AS. **Vakttelefon: 412 55 384 / e-post: [post@pservice.no](mailto:post@pservice.no)** .

**Følgende parkeringsbestemmelser gjelder:**

### 9.1 FORAN BLOKKENE

Foran blokkene kan det parkeres i maks 20 minutter uten synlig aktivitet.

Bevegelsehemmede kan etter søknad til styret, gis dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.

Kjøretøyet skal i så fall parkeres på anvist plass. (Se Husordensreglene pkt 5.4).

Handikapbevis og parkeringstillatelse (p-tillatelse) skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert.

Beboere og gjester kan i spesielle tilfeller gis p-tillatelse for et begrenset tidsrom foran blokken eller på gjesteparkeringsplassen.

Håndverkere i kjøretøy merket med firmanavn, kan parkere foran blokkene i et begrenset tidsrom innenfor normal arbeidstid (07:00 - 18:00). Utenom arbeidstiden må p-tillatelse innhentes.

### 9.2 GJESTEPARKERINGSPLASSENE

Gjesteparkeringsplassene er generelt forbeholdt gjester, men beboerne kan om nødvendig også benytte gjesteparkeringsplassene. Kjøretøy kan maksimalt stå parkert sammenhengende i tre døgn uavhengig om kjøretøyet er flyttet/brukt i mellomtiden. Utvidet parkeringstid gjelder kun med gyldig og synlig p-tillatelse.

- 1) Beboere med mer enn ett kjøretøy, kan, hvis de ikke har fått leid parkeringsplass i garasjen, få utstedt p-tillatelse.
- 2) Kjøretøy som er for store til å komme inn i garasjen, kan gis p-tillatelse.
- 3) Gjester og beboere kan under spesielle forhold gis p-tillatelse over lenger tid.
- 4) I bakken foran tilfluktsrommet - festlokalene - kan inntil to biler stå parkert uten p-tillatelse.
- 5) Campingvogner, bobiler og lignende kan gis p-tillatelse.
- 6) Tilhengere og motorsykler (mc'er) kan gis tillatelse til å stå på anvist plass uten parkeringstillatelse.
- 7) Parkering er forbudt for uregistrerte kjøretøy.

- 8) Parkering er ikke tillatt for beboere fra nærliggende sameier, borettslag o.l. uten p-tillatelse.
- 9) Parkering er forbudt for varebiler over 5,3 m og for lastebiler, uten spesiell tillatelse.

### **9.3 OVERTREDELSE**

Overtredelse medfører kontrollavgift. Ved gjentagelse risikeres borttauing for eiers/førers regning og risiko.

### **9.4 BORTTAUING**

Borttauing må godkjennes av styret.

### **9.5 VAKTMESTER**

Vaktmester bistår styret i håndtering av alle henvendelser vedrørende parkeringskontroll i sameiet. Han utsteder nødvendige parkeringstillatelser i henhold til disse retningslinjer. Ved tvil forelegges problemet for styreleder / styret.

Styret Vestlifaret Boligsameie  
5. mai 2015.

oooOooo



**HUSORDENSREGLER  
FOR  
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE  
(V B S)**

**Styret  
Vestlifaret Boligsameie**

**Innhold :**

<b>0. REVISJONER.....</b>	<b>3</b>
<b>1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE. ..</b>	<b>4</b>
<b>2. BRUK AV LEILIGHETEN. ....</b>	<b>4</b>
<b>3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER. ....</b>	<b>5</b>
<b>4. DYREHOLD.....</b>	<b>6</b>
<b>5. BRUK AV UTENDØRS AREALER, GARASJER M.V.....</b>	<b>6</b>
<b>6. HENVENDELSER. ....</b>	<b>7</b>
<b>7. INFORMASJONSSKRIV.....</b>	<b>7</b>

**0. REVISJONER**

<b>Revisjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign</b>	<b>Sider</b>	<b>Kommentar</b>
7	14.04.2016	PETO		Revidert ihenhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapitel 2	Husholdsreglene (kap 2) tatt ut av <b>Håndboken for VBS</b> og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; <b>Rettleiding for VBS</b> )
9	27.10.2021	KNCL	Alle	Korrigert overskrift på alle sider til Husordensregler

## **1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.**

Sameier plikter å følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leiligheten.

Dersom en sameier til tross for advarsel, ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse regler, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av sine plikter og sameiets styre kan pålegge sameier å selge seksjonen, jfr Eierseksjonslovens (Esl) §§ 26 og 27 og vedtektenes § 18.

## **2. BRUK AV LEILIGHETEN.**

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Banking, boring eller bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom klokken 21:00 og 07:00 på hverdager, eller mellom klokken 16:00 på dagen før søn- og helligdager og klokken 07:00 på påfølgende hverdag.

Større forandringsarbeider som pågår over flere dager SKAL utføres på dagtid (07:00 - 17:00).

Ved bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg/TV skal disse brukes slik at naboene ikke blir forstyrret.

Ved støyende selskaper/fester skal naboene som kan tenkes å bli sjenert av dette varsles. Dette betyr imidlertid ikke at man ikke likevel må utvise vanlig hensyn.

Det skal være vanlig ro i leiligheten etter klokken 22:00.

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Det innskjerpes at på grunn av brannfaren er det ikke tillatt å koble avtrekk fra komfyr eller tørkeskap-/trommel til avtrekksanlegget.

Det er heller ikke tillatt å montere avtrekk fra komfyr direkte til yttervegg. I avtrekksvifte over komfyr skal det være innsatt kullfilter.

Det er ikke tillatt å kaste ned gjenstander eller riste tøy eller tepper fra vinduer eller terrasser

Det er heller ikke tillatt å strekke synlige klessnorer på balkong eller terrasse, samt permanent å plassere gjenstander som synes over kanten.

Mellom kjøkkenbalkongene er det en plate i skilleveggen. Dette er en rømningsvei i tilfelle brann og må ikke blokkeres.

Eventuelle utelys som monteres, må jordes.

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Balkonggulvet skal være

malt, epoxybelagt, fliselagt eller belagt med et annet produkt for terrassegulv.

Sameier skal sørge for renhold av terrasse og balkong slik at avløpsrenner og sluk ikke går tett og forårsaker vannskader. Det kan benyttes et mildt grønnsåpevann eller et annet miljøvennlig produkt.

Terrassekasser skal holdes i orden til enhver tid. Jorden må rakes slik at jord ikke renner over kassekanten ved nedbør. Ingen planter/busker må være høyere enn til gulvet i etasjen over.

Grilling med grillkull er ikke tillatt på terrassene og i hage. Kun gass- eller elektrisk grill kan benyttes og det må likevel vises hensyn.

Nøkler samt håndsender til garasje skal overleveres ny eier ved salg av leilighet (seksjon). Ved utleie av garasjeplass er utleier ansvarlig for nøkler og håndsender.

Utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Vestlifaret Boligsameie, er ikke tillatt.

Utleie av garasjeplass skal meddeles styret.

### **3. TRAPPEOPPGANGER / FELLESOMRÅDER.**

Ingen må hensette fritidsutstyr, sportsutstyr, klær, sko o.l. i trappeoppgangen.

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler etc. på inngangspartiet. Barnevogner som er i regelmessig bruk, kan settes under trappen i 1. etasje. Hvis de ikke er i regelmessig bruk, kan de plasseres i kjelleren eller i sykkelboden.

Opphold og lek, samt røyking, tilgrising og unødvendig støy i trappeoppgang og kjeller er ikke tillatt. Barn skal ikke ha nøkkel til ytre kjellerdør.

Røyklukene i hver oppgang er utstyrt med sveiv for manuell betjening av luken for komfortlufting. Beboerne i toppetasjen er ansvarlige for å åpne og lukke luken.

Dører til fellesrom og kjeller skal alltid være låst. Lyset slukkes når man forlater disse. Det er ikke tillatt å hensette ting i kjelleren, unntatt i egen bod

De tidligere søppelrommene i kjelleren kan benyttes av alle beboerne i oppgangen. Utgifter til lås og nøkler fordeles likt. For å forhindre tyveri, bør dekk oppbevares i søppelrommene.

#### **4. DYREHOLD.**

Dyr må ikke holdes i leiligheten, hvis de er til sjenanse for sameiet eller beboerne.

Hund(er)/katt(er) skal ledsages av fører, og alltid holdes i bånd innenfor sameiets område.

Hund(er)/katt(er) bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hund(er)/katt(er) luftes av barn, må man påse at den ikke ertes opp, slik at den kan skremme andre.

Hund(er)/katt(er) skal føres til et vel egnet sted utenfor sameiets område hvor lufting kan foregå.

Hund/katt må ikke etterlates på terrasse/hage, hvis eier skal bort.

Eier forplikter seg til å fjerne ekskrementer ved lufting.

#### **5. BRUK AV UTENDØRS AREALER, GARASJER M.V.**

Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger, inngangsdører og andre fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets område. Skadevolderen er ansvarlig for reparasjoner etter hærverk og ekstra rengjøring som måtte bli nødvendig som følge av dette.

Kjøkkenhagene stelles i fellesskap, såfremt ikke beboer på bakkenivå ønsker å gjøre det selv. Den enkelte sameier og/eller oppgang kan selv plante/stelle kjøkkenhagen, dog ikke plante slik at det er til sjenanse for beboer på hageplan eller i 1. etasje.

Blir ikke kjøkkenhagens plen klippet, luket og vannet m.m. er dette vaktmesters ansvarsområde.

Hage på stueside er sameiers vedlikeholdsansvar.

Husk kildesortering. Matavfall i GRØNN pose, plastembalasje i BLÅ pose og restavfall i vanlig handlepose. Papir og papp kastes i egen avfallsbrønn som er merket for dette.

Isopor er plast og må kastes i BLÅ pose, ikke sammen med papir!!

Kjøring og parkering av biler og andre motorkjøretøyer er ikke tillatt på gang- og sykkelstier. Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport eller annen transport av tunge eller uhåndterlige kolli. Det må ikke parkeres foran inngangene eller foran søppelskurene. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelse til uføre som er avhengig av å kjøre helt frem til inngangen.



Kjøretøyet skal i så fall parkeres på plass anvist av styret. Parkeringstillatelsen skal være synlig utenfra hele tiden kjøretøyet står parkert. Styret og sameiet har intet ansvar for skade påført kjøretøyet under parkering på sameiets område.

Sameiere bør bruke tildelt parkeringsplass i garasjen, slik at gjesteparkeringsplassene reserveres for gjester.

Det er forbudt å parkere annet enn bil/MC/sykkel og biltilbehør i garasjen.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen. Det er heller ikke tillatt å benytte garasjen til større reparasjoner eller unødig å ruse motoren.

Det er ikke tillatt å la barn leke ved garasjeinnkjørsel og på parkeringsplass.

Ballspill og høylytt lek er ikke tillatt etter kl 21:00.

Det er forbudt å montere alle typer antenner på sameiets eiendom. Tidligere etter søknad godkjent oppsatte antenner kan fortsatt stå. Denne tillatelse bortfaller når seksjon selges/leies ut.

Det er ikke tillatt å kjøre på plenene.

Handlevogner skal ikke henges på sameiets område.

## **6. HENVENDELSER.**

Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglene samt andre henvendelser skal kun skje skriftlig, eventuelt med gjenpart til den man påklager.

Anonyme og muntlige henvendelser behandles ikke.

## **7. INFORMASJONSSKRIV.**

Styret er pliktig til å sende ut minst fire informasjonsskriv i året til sameierne.

oooOooo



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1054

Vestlifaret Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Vestlifaret Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Vestlisvingen 19. Festlokalet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestlifaret Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret velger Per Torp som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Per Torp er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret velger foretningsfører Lisa Bruun-Olsen til å føre protokoll.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport - 1054.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

### Innstilling

Styrets valg komité kandidater er

Steinar Orvlund og Waqar Khan

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Petter Høyer
- Rolf-Einar Brodahl
- Shawnem Abdulkarim

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn W. Christensen
- Stein Tore Dale
- Steinar Orvlund

**Valg av 4 festkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomité:

- Anne-Lise Slikker
- Inger Johansen
- Ingrid Nygaard
- Vigdis Nytorpet

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024 A.pdf

---

Sak 8

## Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges tre kandidater til valgkomiteen.

Styrets innstilling



Styrets valgkomité kandidater er:

Steinar Orvlund og Waqar Khan

**Forslag til vedtak**

Steinar Orvlund og Waqar Khan velges i valgkomiteen for 1 år.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mona Al-Genæe	Ellen Gleditsch' Vei 7
Styremedlem	Jan Petter Høyer	Vestlisvingen 19
Styremedlem	Vigdis Tøndelstrand	Ellen Gleditsch V. 8
Styremedlem	Per R. Torp	Ellen Gleditsch V. 11
Styremedlem	Julia Welling (frem til 20.09.2023)	
Varamedlem	Rolf-Einar Brodal	Vestlisvingen 3
Varamedlem	Bjørn Waldemar Christensen	Vestlisvingen 1
Varamedlem	Stein Tore Dale	Vestlisvingen 13

### Valgkomiteen

Rolf Bjørner Dahlen	Ellen Gleditsch V. 9
Stein Tore Dale	Vestlisvingen 13
Egil Anders Kippernes	Vestlisvingen 3
Anne Saatvedt	Ellen Gleditsch Vei 10

### Festkomiteen

Anne-Lise Slikker  
Inger Johansen  
Ingrid Nygaard  
Vigdis Nytorpet

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i tilfluktsrommet i blokk 8. Du kan komme i kontakt med styret via e-post [vestlifaret@styrerrommet.no](mailto:vestlifaret@styrerrommet.no) eller på [vibbo.no](http://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Vestlifaret Boligsameie

Sameiet består av 263 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlifaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971438657, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

99      44

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestlifaret Boligsameie har fast ansatt vaktmester.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.

### **Styrets arbeid**

#### **Generelt**

I april 2023 startet ny styreleder. Kort tid etter hadde vi kontainer og dugnad som ble vel gjennomført. Styret har hatt 9 styremøter og et budsjettmøte i 2023. Styret har gjennomgått gamle kontrakter og hatt en del befaringer. Da man oppdaget at renholds firmaet man brukte hadde for stor årskostnad, har man byttet renholdsfirma til Renservice AS som har et godt samarbeid med OBOS. De har rengjøringsdag på onsdager. Foreløpig er de punktlig. Det har kun vært en klage på rengjøring og den ble rapportert inn med en gang og tatt hånd om.

Mot våren vasket man garasjene og vaktmester markerte opp plassene på nytt. Oppdatering av el-bil laderne startet på høsten og ble gjennomført med nye ladere. Vært noen problemer med disse, men forhåpentligvis har dette løst seg da både beboere og styreleder har sagt ifra.

Styret har vedtatt å kjøpe ny gressklipper av merket John Deere da den gamle begynte å bli ganske sliten. Den har gjort godt for seg fra 1994. Man valgte å bruke sparepenger da dette var kun et engangsbeløp. Styret har solgt den gamle til 22 000 kr. Forventet levering av ny gressklipper er til våren 2024. Vi har hatt vedlikehold og reparasjoner på noen gjerder på blokk 5 og 6 og fylt på jord for beplantning i 2024. Styret planlegger å utbedre gjerder på blokk 8 i 2024. Det er testet PVC løsning på et gjerde på en mur som kanskje blir fremtiden på våre gjerder om økonomien tillater det.

Styreleder har innhentet tilbud på diverse vedlikeholdsarbeid. Prisene er uten tvil steget og man måtte ta et regnestykke på hva som er nødvendig. Styret bestemte seg da for å øke fellesutgiftene for å komme i mål med økte utgifter med noe rom for vedlikehold. Det planlegges å male nordsiden og å utbedre taket på blokkene til våren.

Styret har også hatt en del jobb med å få byttet forsikringsselskap da man vurderte at det var for dyr pris å betale for dårlige vilkår. Fra 11. februar går sameiet over til **Tryg boligselskaps forsikring Ekstra** som vi håper blir bedre enn det forrige.

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv i perioden. I løpet av 2023 er 11 seksjoner solgt. Høyeste salgssum var kr. 4.400.000, - .

Styret har også vedtatt å leie ut festlokalet til alle som ønsker dette fra 1 januar 2024. Dette da til 4.700 kr per helg pluss 2.500 kr i depositum. Våre beboere betaler den samme prisen som tidligere.

Etter mye råd og veiledning fra andre boligsameier har man også vedtatt å bøtelegge forsøpling med 1 000 kr. Dette er ikke noe som blir fakturert uten pålitelige vitner og

eventuelt bevis. Det blir også sendt et varsel i forkant for at vedkommende får mulighet til å rydde opp etter seg før faktura tilkommer.

### **Utført arbeid i 2023**

- Byttet renhold og halvert årets forbruk.
- Service på glass balkongene fasade.
- Kontroll sandfelle.
- Service på traktoren.
- Kjøpt inn ny oppsamler til feiekost (traktor).
- Vasket garasjene og merket opp.
- Ryddet opp kjellerne x2 i år.
- Hatt containere rett før dugnad.
- Hatt dugnad for alle fire blokker.
- Kjøpt inn deler til skjæret til traktoren og justert feiekost.
- Bygget nye gjerder og reparert gjerder blokk 5 og 6.
- Hatt kontroll av Norsk Brannvern.
- Hatt takservice. Bestilt årlig service og utbedring til 2024.
- Hatt service på ventilasjonsanlegget og reparert og skiftet på viftemotor og reimer i garasjer. Opprettet årlig servicestart fra 2024.
- Bestilt ny gressklipper.
- Gjerder på stue side ferdig malt.
- Drift og vedlikehold av brannsikring utført.
- HMS runde utført.
- Fått til ny og bedre forsikringsavtale. Oppstart 11. februar 2024.

### **Planlagt arbeid 2024**

- Ny gressklipper kommer våren 2024.
- Maling nordsiden av alle fire bygg utføres til våren.
- Protan takutbedring og kontroll bestilt.
- Vår rengjøring oppganger og kjeller inkl i avtale.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i kommunale avgifter, samt drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i økte rentekostnader på lånet.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 208 011.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 673 500.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlifaret Boligsameie.

### Lån

Vestlifaret Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr 300 fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Vestlifaret Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlifaret Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-05 12:59:28 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 2BN7E-Z3O16-SVIEG-VLTKA-3YLEB-KGPD0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**VESTLIFARET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 438 657, KUNDENR. 1054**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 247 400	10 228 820	11 245 200	12 209 000
Andre inntekter	3	76 361	61 580	40 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 323 761</b>	<b>10 290 400</b>	<b>11 285 200</b>	<b>12 334 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-850 842	-777 544	-831 804	-916 500
Styrehonorar	5	-259 896	-247 520	-259 896	-270 000
Avskrivninger	15	-27 354	-27 355	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-13 976	-13 663	-15 750	-15 000
Forretningsførerhonorar		-297 608	-287 475	-302 000	-316 000
Konsulenthonorar	7	-40 339	-35 688	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-770 436	-711 619	-575 750	-673 500
Forsikringer		-1 262 611	-1 145 042	-1 260 000	-1 389 000
Festeavgift		-490 072	-429 109	-490 072	-514 500
Kommunale avgifter	9	-2 740 496	-2 284 242	-2 627 000	-3 200 500
Garasjer		0	0	-4 000	-5 000
Andre anlegg		0	-17 645	-40 000	-40 000
Energi/fyring	10	-470 967	-392 485	-495 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 277 492	-1 067 947	-1 199 470	-1 264 000
Andre driftskostnader	11	-922 230	-1 037 512	-911 500	-753 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 424 320</b>	<b>-8 474 845</b>	<b>-9 052 242</b>	<b>-9 877 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 899 441</b>	<b>1 815 555</b>	<b>2 232 958</b>	<b>2 457 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	180 231	140 801	130 000	130 000
Finanskostnader	13	-1 684 402	-1 091 443	-1 353 000	-1 868 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 504 171</b>	<b>-950 642</b>	<b>-1 223 000</b>	<b>-1 738 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>395 270</b>	<b>864 913</b>	<b>1 009 958</b>	<b>719 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		395 270	864 913		

**VESTLIFARET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 438 657, KUNDENR. 1054**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	300 000	300 000
Andre varige driftsmidler	15	54 863	82 217
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>354 863</b>	<b>382 217</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 190	45 948
Forskuddsbetalte kostnader		328 807	320 047
Driftskonto OBOS-banken		929 404	597 229
Driftskonto OBOS-banken II		7 672	7 630
Skattetrekkkonto OBOS-banken		23 389	36 738
Sparekonto OBOS-banken		1 758 305	2 011 032
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 091 766</b>	<b>3 018 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 446 629</b>	<b>3 400 840</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-25 311 855	-25 707 125
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 311 855</b>	<b>-25 707 125</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 874 729	28 594 507
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 874 729</b>	<b>28 594 507</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 550	130 325
Leverandørgjeld		456 954	231 098
Skyldige offentlige avgifter	18	53 056	67 685
Påløpte renter		166 156	7 912
Annen kortsiktig gjeld	19	73 039	76 438
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>883 755</b>	<b>513 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 446 629</b>	<b>3 400 840</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 16.02.2024  
Styret i Vestlifaret Boligsameie

Mona Al-Genae/s/

Per R. Torp/s/ Jan Petter Høyer/s/

Vigdis Tøndelstrand/s/ signeres av Stein Tore Dale

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### **SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 203 800
Leie	43 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 247 400</b>



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert egenandel	10 000
Regnskapskorrigeringer	36
Leie	7 200
Nettinnbetalinger	43 125
Nøkler	13 800
Utleie	2 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>76 361</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-531 535
Overtid	-68 052
Påløpte feriepenger	-73 039
Fri bolig	-56 640
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	61 032
Arbeidsgiveravgift	-144 635
LO/NHO-ordningen (AFP)	-9 693
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-22 738
O/U premie	-1 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-850 842</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 259 896. I tillegg har styret fått dekket tur og servering for kr 37 071, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 976.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 756
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 584
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 339</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 625
Drift/vedlikehold VVS	-246 048
Drift/vedlikehold elektro	-7 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 697
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-158 738
Egenandel forsikring	-31 500
Kostnader dugnader	-6 947
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-770 436</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 895 691
Renovasjonsavgift	-844 804
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 740 496</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-470 967
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-470 967</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-159 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 000
Annet driftsmateriale	-28 028
Vaktmestertjenester	-1 875
Renhold ved firmaer	-535 363
Snørydding	-29 438
Andre fremmede tjenester	-11 174
Trykksaker	-229
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 247
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 071
Andre kontorkostnader	-9 758
Telefon u/mva	-16 797
Drivstoff	-21 332
Vedlikehold biler/maskiner	-33 634
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-6 184
Velferdskostnader	-10 713
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-922 230</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	126 211
Renter av driftskonto i OBOS-banken	52 079
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 941
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>180 231</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 684 402
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 684 402</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter (tjenesteleilighet)	300 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>300 000</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraovervåkning		
Tilgang 2020	109 275	
Avskrevet tidligere	-65 565	
Avskrevet i år	-21 855	21 856
Utstyr		
Tilgang 2020	55 000	
Avskrevet tidligere	-16 500	
Avskrevet i år	-5 500	33 000
Tunhus		
Tilgang 2001	188 000	
Avskrevet tidligere	-187 999	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 1994	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2012	231 613	
Avskrevet tidligere	-231 612	
		1
Vikeplog		
Tilgang 2008	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
		1

Snøfreser		
Tilgang 2006	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	1
Traktor		
Tilgang 2007	757 799	
Avskrevet tidligere	-757 798	1
Vaktmestergarasje		
Tilgang 2009	53 000	
Avskrevet tidligere	-52 999	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>54 863</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-27 354</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019

-30 178 691

Nedbetalt tidligere

1 584 184

Nedbetalt i år

719 778

-27 874 729

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-27 874 729**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 389
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 667
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-53 056</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-73 039
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-73 039</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79582600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Oppgradert hovedtavlene, blokk 5,6,7,8	
2019 - 2019	Oppgradert tekniske tavler i garasjene	
2019 - 2019	Skiftet 24 stk. avtrekksvifter på tak	
2019 - 2019	Div. asfaltering rundt blokkene	
2018 - 2018	Nye trapper inngangsparti blokk 6,7,8	
2017 - 2018	Rehabiliterert alle balkonger	Rehabiliterert alle balkonger med nye rekkverk
2017 - 2017	Bytte av porttelefonanlegg	Gjelder alle blokkene
2011 - 2011	Nye sikringskap	
2011 - 2011	Nytt lås-/nøkkelsystem	
2008 - 2009	Fasaderehabilitering	Totalrehabilitering av fasade.



## Valgkomiteens innstilling til årsmøte i 2024:

Valgkomiteen i Vestlifaret Boligsameie for 2024 har bestått av følgende:

Rolf Bjørner Dahlen	EG 9	<a href="mailto:rodahlen@online.no">rodahlen@online.no</a>
Anne Saatvedt	EG 4	
Egil Kippernes	Vsv 3	<a href="mailto:ekippnern@gmail.com">ekippern@gmail.com</a>
Stein Tore Dale	Vsv 13	<a href="mailto:stein.tore.dale@daleconsulting.no">stein.tore.dale@daleconsulting.no</a>

Valgkomiteen avholdt sitt møte i styrerommet 31.01.2024.

### Valgkomiteens enstemmige innstilling er som følger:

Styreleder	Mona Al-genaee	EG7	Ikke på valg		988 56 222
Styremedlem	Vigdis Tøndelstrand	EG 8	Ikke på valg		990 12 819
Styremedlem	Rolf-Einar Brodahl	Vsv 3	På valg	2 år	905 13 715
Styremedlem	Jan Petter Høyner	Vsv 19	Gjenvalg	2 år	402 30 206
Styremedlem	Shawnem Abdulkader	EG 5	Ny	2 år	472 62 588
1. varamedlem	Stein Tore Dale	Vsv 13	Gjenvalg	1 år	900 47 501
2. varamedlem	Steinar Orvlund	EG 6	Ny	1 år	928 32 305
3. varamedlem	Bjørn W. Christensen	Vsv 1	Gjenvalg	1 år	928 04 794

### Festkomité

Inger Johansen		EG 3	Gjenvalg	1 år	482 13 140
Vigdis Nytorpet		EG 4	Gjenvalg	1 år	452 01 584
Ingrid Nygaard		Vsv 19	Gjenvalg	1 år	450 37 905
Anne-Lise Slikker		Vsv 9	Gjenvalg	1 år	922 88 366

Alle er forespurt og har sagt seg villige til valg.

Oslo, 17. februar 2024

Rolf Dahlen /s/Blokk 5

Anne Saatvedt /s/Blokk 6

Egil A. Kippernes /s/Blokk 7

Stein Tore Dale /s/ Blokk 8

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 1054 Selskapsnavn: Vestlifaret Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

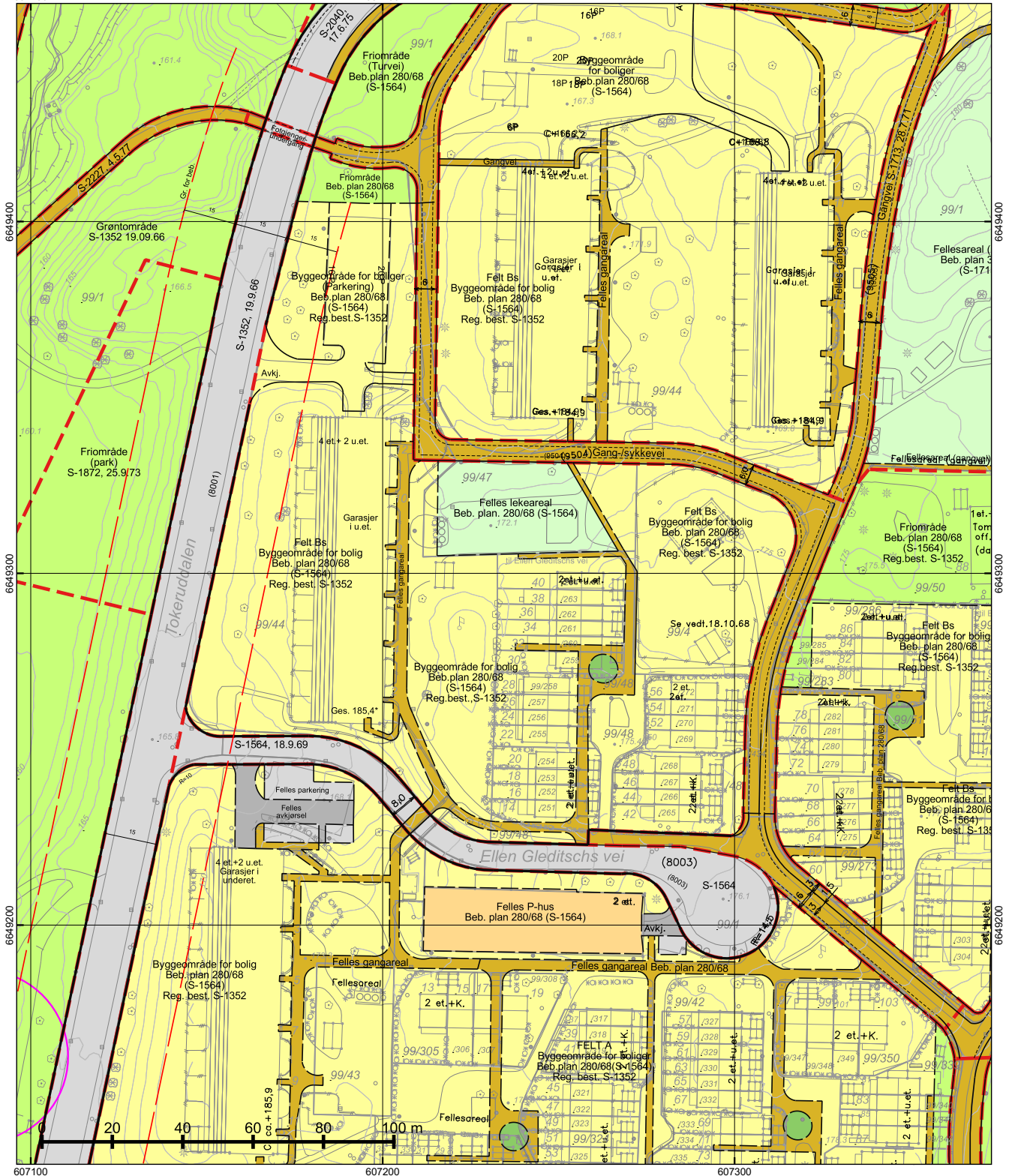
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 09.01.2025  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistans 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende komunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137244/ 86503526

Adresse: VESTLISVINGEN 15

Deres ref.: 61398/ OVMI@MSAKTV

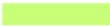
Kommentar:

Gnr/Bnr: 99/44

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

# Nabolagsprofil

Vestlisvingen 15

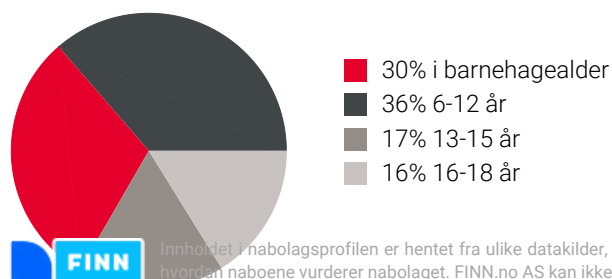
## Offentlig transport

 Gullberget Linje 5N	3 min  0.2 km
 Stovner Linje 4, 5	9 min  0.7 km
 Haugenstua stasjon Linje L1	6 min  3.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  12.9 km
 Oslo Gardermoen	30 min 

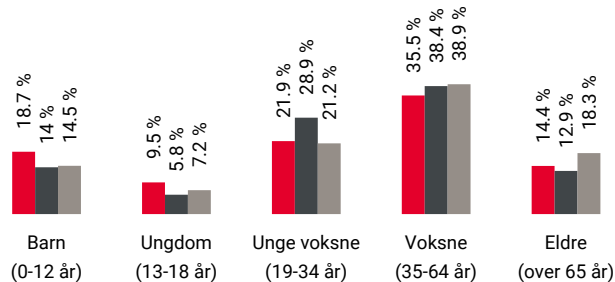
## Skoler




Rommen skole (1-10 kl.) 472 elever, 25 klasser	10 min  0.7 km
Vestli skole (1-7 kl.) 578 elever, 32 klasser	11 min  0.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	22 min  1.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	26 min  1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 392 elever, 28 klasser	10 min  0.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	12 min  0.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min  7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)






## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Øvre Fossum	1 977	743
 Kommune: Oslo	699 827	358 376
 Norge	5 425 412	2 654 586









## Barnehager

Karen Aasumb barnehage (3-5 år) 29 barn	1 min  0.1 km
Gullberget barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min  0.3 km
Vestlisvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min  0.4 km

## Dagligvare

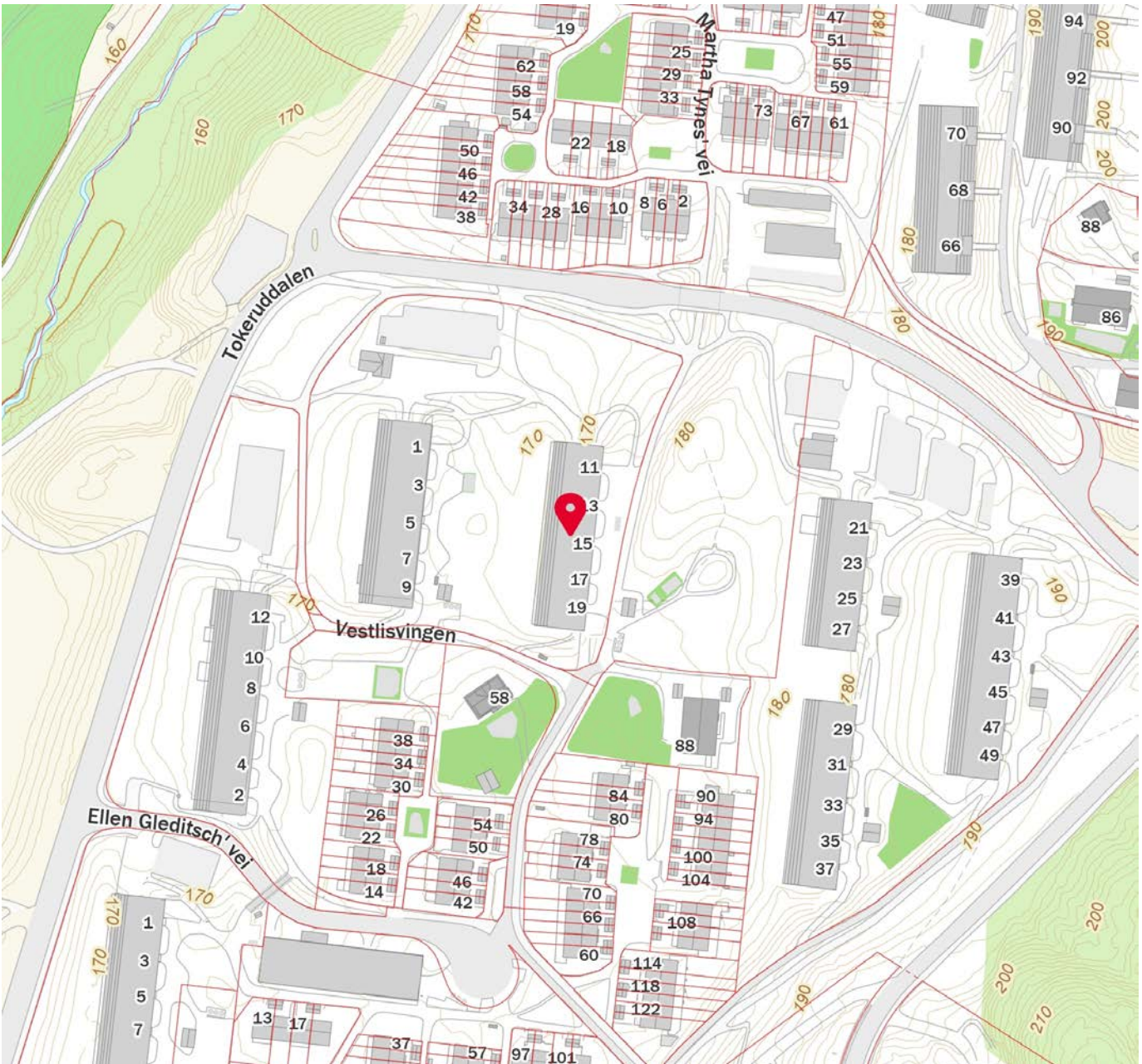
Meny Stovner	9 min 
Coop Extra Stovner Post i butikk	9 min  0.7 km

## Sport

 Vestlisvingen/marta tynes vei balløkke Ballspill	5 min  0.3 km
 Lille wembley balløkke Ballspill	5 min  0.4 km
 Stovner Trimsenter	9 min 
 STOLT Rommen	19 min 

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Vestlisvingen 15  
0986 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ove Kristian MidtskogTelefon: 480 34 444  
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre